



# CITTA' DI MORTARA

## (Provincia di Pavia)

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



## DOCUMENTO DI PIANO

Oggetto: **SCHEDE DEGLI AMBITI  
DI TRASFORMAZIONE**

#### Gruppo di lavoro:

Urbanistica e Valutazione Ambientale

BCG Associati di Massimo Giuliani

UrbanLab di Giovanni Sciuto

Gianluca Perinotto - Gruppo Argo associato

Licia Morengi

Luca Alessio

con: Rasera Samuele

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Maurizio Visconti

Sindaco

Ettore Gerosa

Assessore urbanistica

Cristina Maldifassi

Valutazione Ambientale Strategica

GRAIA - Gestione e Ricerca Ambientale Ittica Acque Srl

Segretario comunale

Antonia Schiapacassa

Servizio Territorio e Urbanistica

Fabiano Conti

Riccardo Drago

Marco Savini

Scala

---

Data

Luglio 2024

Allegato:

# DR03

# AT 1

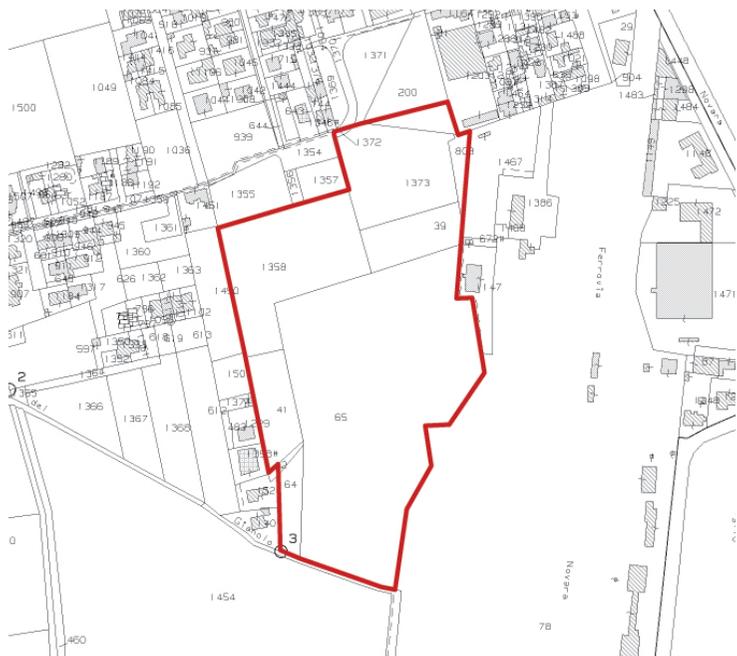
## Via Andrea De Contiano - Via Belvedere

### DESCRIZIONE

L'ambito è situato a est del territorio urbanizzato, nella porzione di territorio libero retrostante lo scalo ferroviario. In questa porzione di territorio comunale le edificazioni si sono estese lungo le principali infrastrutture lasciando una ampia porzione agricola libera che, progressivamente, è stata cinta da costruzioni prevalentemente residenziali senza la definizione di un chiaro e ben limitato margine urbano.

Le aree in oggetto rappresentano poco più della metà di questa porzione di territorio libero, caratterizzata dalla coltivazione agricola.

### INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio  
22

Mappali

2 - 12 - 39 - 41 - 64 -  
65 - 200 - 803 - 1358 -  
1372 - 1373

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

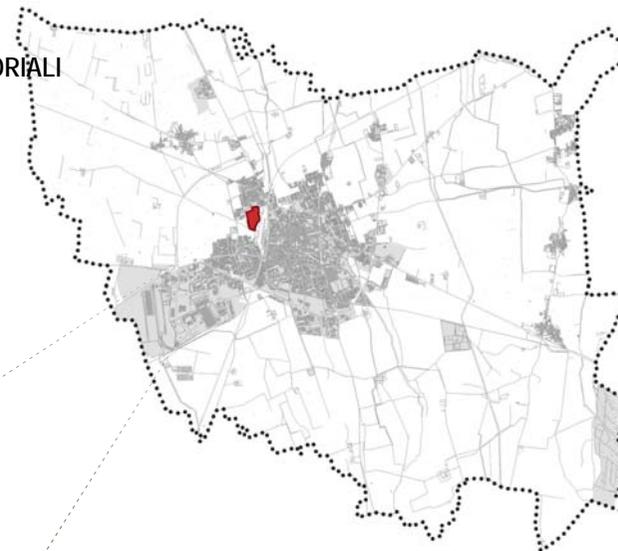
Via Andrea De Contiano -  
Via Belvedere  
Mortara - zona ovest

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Residenziale  
Agricola



ST - Superficie territoriale  
109.620 mq



# AT 1

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	50.450 mq
SL prevista	21.900 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 30% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 30% della SF
H - altezza	14 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 8 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale:

dP - destinazione produttiva: 2.1 - 2.5 - 2.6

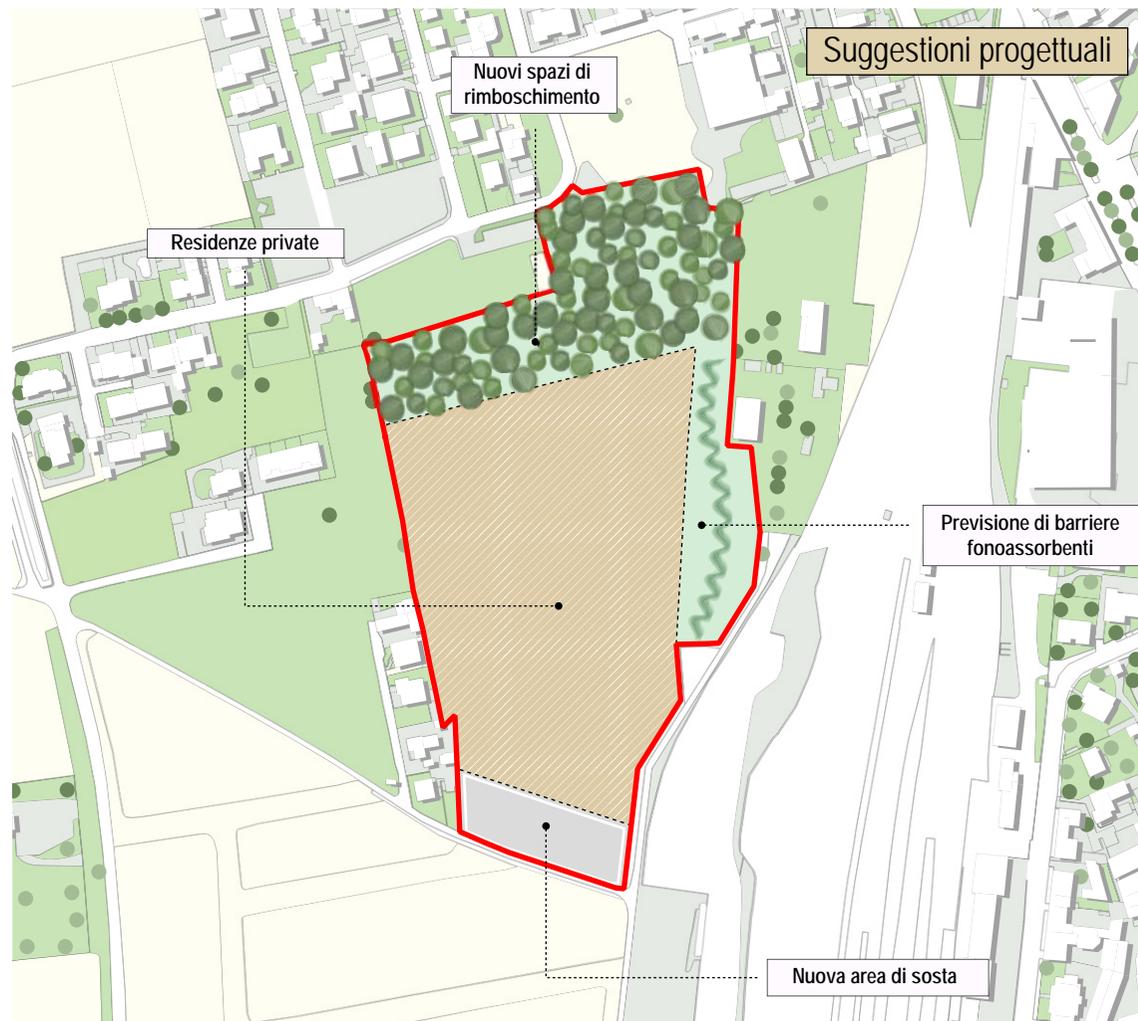
dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.10

dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi

L'insediamento di strutture commerciale dC 3.2 e dC 3.3 potrà interessare al massimo 4.000 di SL



## Legenda degli interventi

-  Ambito di trasformazione
-  Spazi per la realizzazione delle superfici residenziali
-  Spazi a parcheggio pubblico
-  Nuovi spazi di rimboscimento
-  Creazione di barriere fonoassorbenti
-  Valorizzazione dei reperti storici locali

# AT 1

## PRESCRIZIONI

*Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i **seguenti contenuti minimi**:*

*- Al fine di mitigare i possibili impatti sulle edificazioni dell'infrastruttura ferroviaria adiacente, è necessario dotare il confine del lato orientale dell'ambito con adeguate misure di protezione (siano esse barriere verdi opportunamente studiate e progettate o barriere fonoassorbenti);*

*-- Contribuire al progetto di città pubblica, attraverso l'obbligo di cedere all'Amministrazione le aree identificate dal Piano dei Servizi quale Servizio in previsione n. 2;*

*- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";*

*- Allo scopo di mitigare l'impatto paesaggistico del comparto e migliorarne l'inserimento all'interno del contesto urbano locale si prescrive la realizzazione di un'area di concentrazione arborea pari a 13.000 mq da localizzare nei pressi del perimetro nord del comparto, che rimarrà di proprietà privata;*

# AT 2

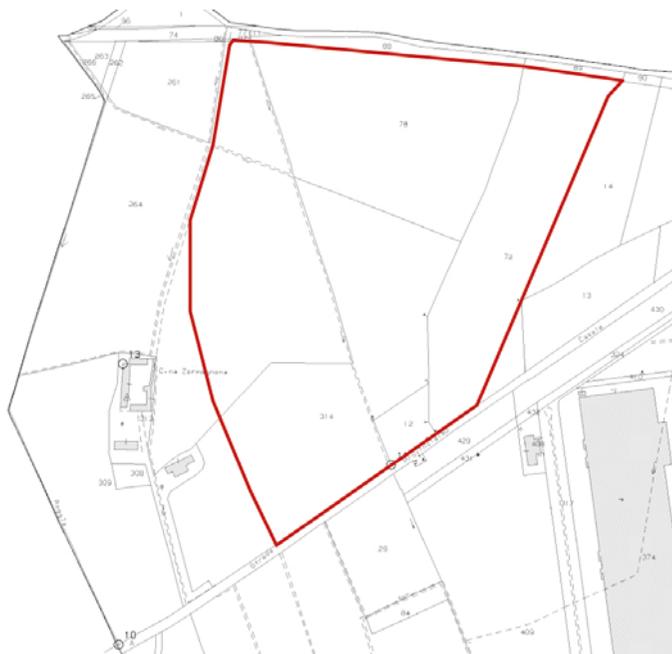
## SP 26 - SP 494

### DESCRIZIONE

L'ambito è situato a ovest del territorio comunale, lungo le due radiali di uscita da Mortara in direzione Castello d'Agogna e Sant'Angelo Lomellina.

L'area, utilizzata per attività agricole, si pone a nord dell'ampio comparto industriale rappresentato sia dal Polo Logistico Integrato di Mortara sia dallo storico intervento del Consorzio Intercomunale per un Piano di Sviluppo dell'Alta Lomellina (CIPAL). Nell'immediato intorno dell'ambito si rileva la presenza di nuclei cascinali agricoli, uno ancora attivo metra l'altro trasformato in attività ricettive e di ristorazione, nonché la sede dell'Ente Nazionale Risi - Centro ricerche su riso.

### INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio  
13

Mappali

12 - 72 - 78 - 264 - 314

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

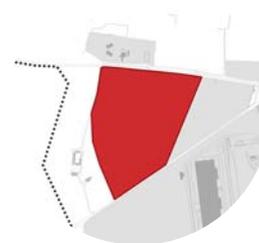
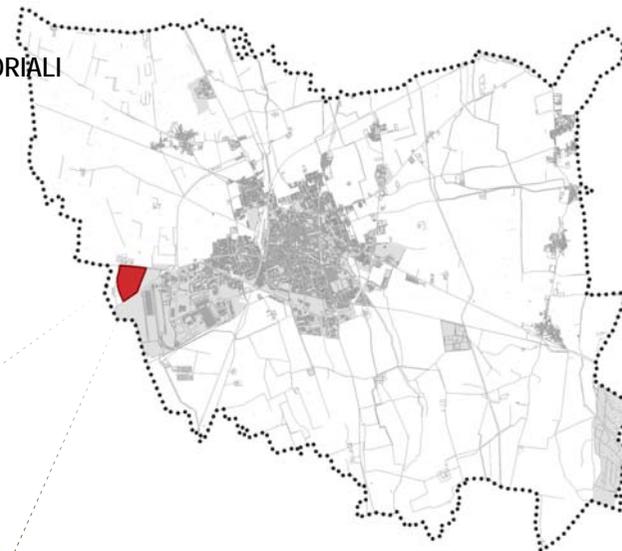
SP 26 - SP 494  
Mortara - zona sud-ovest

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Industriale  
Agricola



ST - Superficie territoriale  
163.621 mq



# AT 2

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	163.606 mq
SL prevista	104.718 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 70% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 15% della SF
H - Altezza	15 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 8 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva: da 2.1 a 2.7

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.9 - 3.10 - 3.11 - 3.12

dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi



## Legenda degli interventi

- Ambito di trasformazione
- Ambito di completamento a carattere produttivo

Fascia di mitigazione ambientale

# AT 2

## PRESCRIZIONI

*Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:*

*- Allo scopo di costituire un opportuno limite tra città e campagna e una mitigazione dell'impatto paesaggistico del comparto, si prescrive la realizzazione di fasce arboreo / arbustive con funzione di mitigazione paesistico / ambientale di almeno 20 metri di ampiezza lungo i lati prospicienti le aree con destinazione agricola;*

*- L'attuazione dell'AT dovrà essere preceduta dalla predisposizione di uno studio che, a seguito apposite verifiche di traffico, definisca le modalità di accesso più idonee per il mantenimento di soddisfacenti standard di percorribilità e sicurezza lungo l'itinerario principale della ex s.s. 494 "Vigevanese" e l'itinerario di collegamento tra Mortara - Sant'Angelo Lomellina "SP 26". Le predette verifiche dovranno essere preventivamente validate dalla Provincia di Pavia in qualità di ente proprietario e gestore della ex s.s. 494, e della viabilità extraurbana dell'intorno. Le verifiche dovranno tenere in debita considerazione anche le previsioni urbanistiche dell'AT3. Le eventuali opere di adeguamento infrastrutturale che, in esito a tale studio, fossero indicate dalla Provincia come necessarie per preservare, lungo la ex s.s. 494, requisiti prestazionali coerenti con il rango della stessa, saranno oggetto di convenzionamento connesso con la trasformazione;*

*- Contribuire al progetto di città pubblica, attraverso l'obbligo di raggiungere la quota di punteggio pari a 10 punti come assegnati all'interno della tabella "criteri per la determinazione della qualità dei progetti", voce numero 14 - (RR02 - Normativa di piano - art. 34);*

*- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".*

# AT 3

## SP 26 - SP 494

### DESCRIZIONE

L'ambito è situato a ovest del territorio comunale, lungo le due radiali di uscita da Mortara in direzione Castello d'Agogna e Sant'Angelo Lomellina.

L'area, utilizzata per attività agricole, si pone a nord dell'ampio comparto industriale rappresentato sia dal Polo Logistico Integrato di Mortara sia dallo storico intervento del Consorzio Intercomunale per un Piano di Sviluppo dell'Alta Lomellina (CIPAL). Nell'immediato intorno dell'ambito si rileva la presenza di nuclei cascinali agricoli, uno ancora attivo metra l'altro trasformato in attività ricettive e di ristorazione, nonché la sede dell'Ente Nazionale Risi - Centro ricerche su riso.

### INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio  
13

Mappali  
13 - 14 - 15 - 16 - 17 -  
72

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

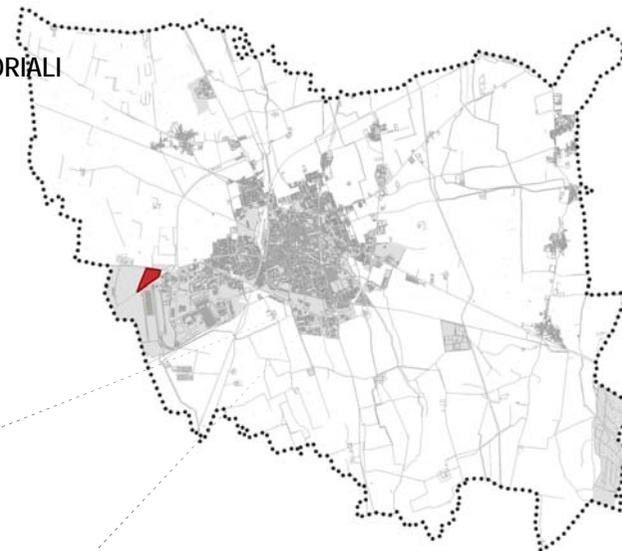
SP 26 - SP 494  
Mortara - zona sud-ovest

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Industriale  
Agricola



ST - Superficie territoriale  
55.627 mq



# AT 3

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	55.596 mq
SL prevista	35.602 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 70% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 15% della SF
H - Altezza	15 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

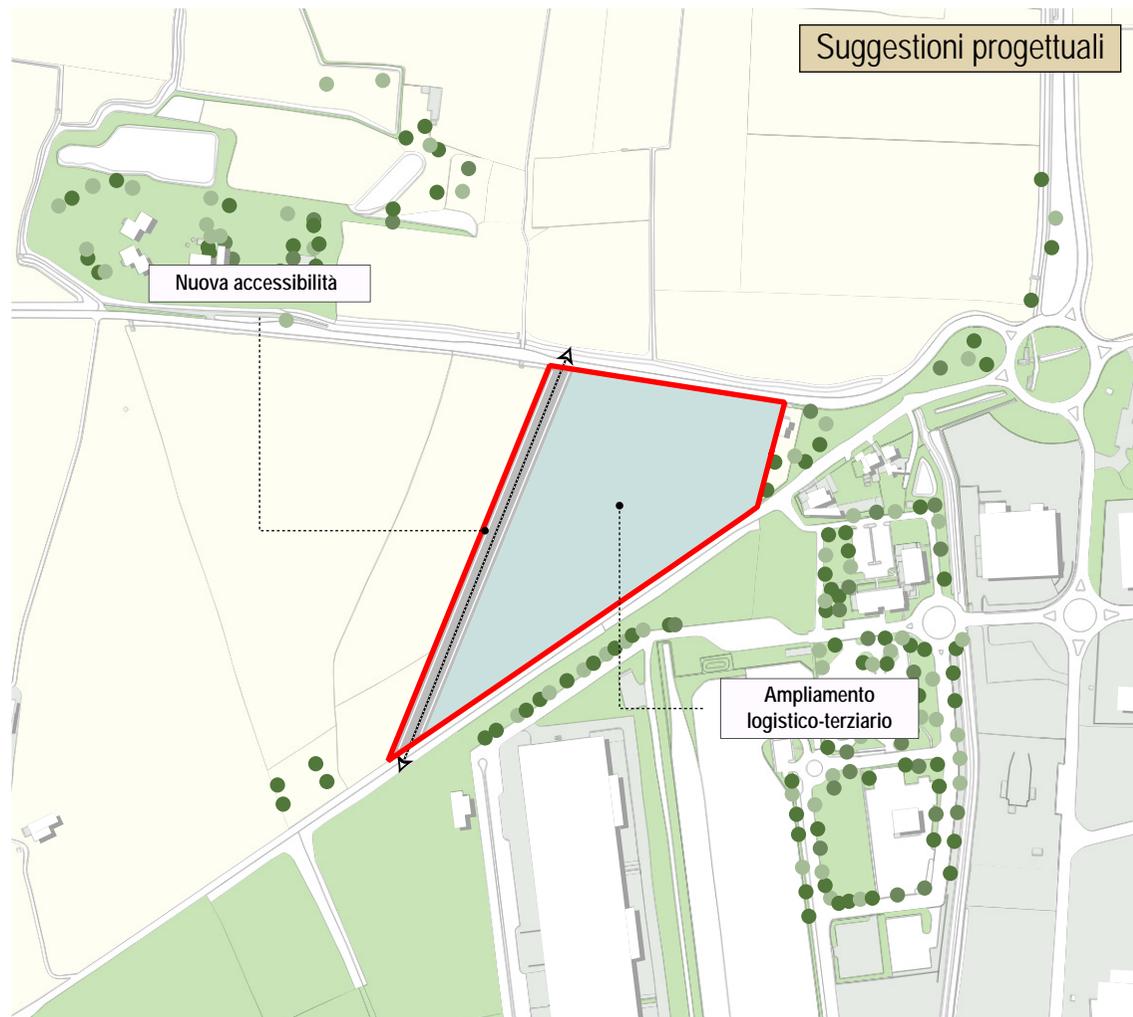
dP - destinazione produttiva;

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.10 - 3.11 - 3.12

dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi



### Legenda



Ambito di trasformazione



Ambito di completamento a carattere logistico-terziario



Nuova viabilità prevista

# AT 3

## PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- L'attuazione dell'AT dovrà essere preceduta dalla predisposizione di uno studio che, a seguito apposite verifiche di traffico, definisca le modalità di accesso più idonee per il mantenimento di soddisfacenti standard di percorribilità e sicurezza lungo l'itinerario principale della ex s.s. 494 "Vigevanese" e l'itinerario di collegamento tra Mortara - Sant'Angelo Lomellina "SP 26".

Le predette verifiche dovranno essere preventivamente validate dalla Provincia di Pavia in qualità di ente proprietario e gestore della ex s.s. 494, e della viabilità extraurbana dell'intorno. Le verifiche dovranno tenere in debita considerazione anche le previsioni urbanistiche dell'AT2. Le eventuali opere di adeguamento infrastrutturale che, in esito a tale studio, fossero indicate dalla Provincia come necessarie per preservare, lungo la ex s.s. 494, requisiti prestazionali coerenti con il rango della stessa, saranno oggetto di convenzionamento connesso con la trasformazione;

- Contribuire al progetto di città pubblica, attraverso l'obbligo di raggiungere una quota di punteggio pari a 10 punti come assegnati all'interno della tabella "criteri per la determinazione della qualità dei progetti", voce numero 14 (RR02 - Normativa di piano - art. 34);

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".

# AT 4

## SP 494

### DESCRIZIONE

L'ambito è situato a ovest del territorio comunale, lungo la radiale di uscita da Mortara in direzione Castello d'Agogna.

L'area, attualmente non utilizzata per alcuna attività, si pone ad ovest dell'ampio comparto industriale rappresentato sia dal Polo Logistico Integrato di Mortara e dell'intervento del Consorzio Intercomunale per un Piano di Sviluppo dell'Alta Lomellina (CIPAL). Nell'immediato intorno dell'ambito si rileva la presenza di nuclei cascinali agricoli nonchè la sede dell'Ente Nazionale Risi - Centro ricerche su riso.

### INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio  
13

Mappali  
29 - 84 - 382 - 392 -  
395 - 425 - 428

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

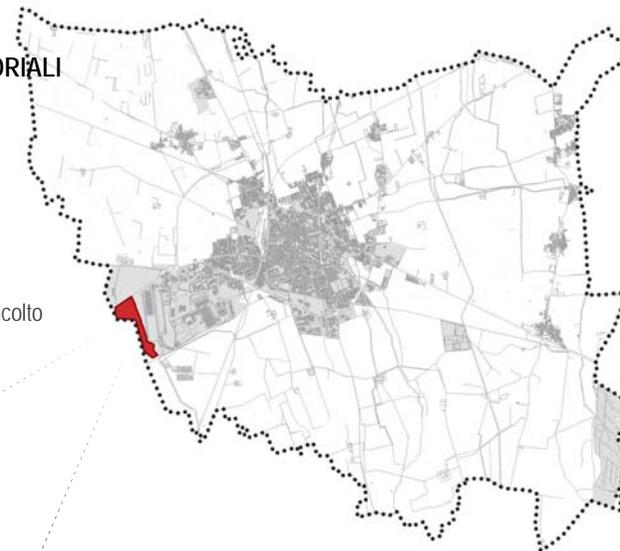
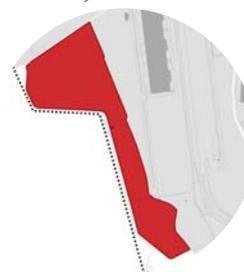
SP 494  
Mortara - zona sud-ovest

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: terreno agricolo incolto

#### Funzioni al contorno

Industriale  
Agricola



ST - Superficie territoriale  
156.281 mq



# AT 4

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	156.273 mq
SL prevista	100.020 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 70% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 15 % della SF
H - Altezza	15 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva: da 2.1 a 2.7;

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.10 - 3.11

dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi



## Legenda

Ambito di trasformazione

Ambito di completamento a carattere produttivo

Fascia di mitigazione ambientale

# AT 4

## PRESCRIZIONI

*Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti contenuti minimi:*

- Allo scopo di costituire un opportuno limite tra città e campagna e una mitigazione dell'impatto paesaggistico del comparto, si prescrive la realizzazione di fasce arboreo / arbustive con funzione di mitigazione paesistico / ambientale di almeno 10 metri di ampiezza lungo i lati prospicienti le aree con destinazione agricola;*
- Contribuire al progetto di città pubblica, attraverso l'obbligo di raggiungere una quota di punteggio pari a 10 punti come assegnati all'interno della tabella "criteri per la determinazione della qualità dei progetti", voce numero 14 (RR02 - Normativa di piano - art. 34);*
- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".*



# AT 5

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	53.556 mq
SL prevista	34.276 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 70% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 15% della SF
H - Altezza	15 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 9 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva: da 2.1 a 2.7

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.10 - 3.11

dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi



## Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Ambito di completamento a carattere produttivo
-  Spazi a parcheggio pubblico

-  Fascia di mitigazione ambientale
-  Nuova viabilità prevista

# AT 5

## PRESCRIZIONI

*Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:*

*- Allo scopo di costituire un opportuno limite tra le funzioni residenziali / produttive e una mitigazione dell'impatto paesaggistico del comparto, si prescrive la realizzazione di fasce arboree / arbustive con funzione di mitigazione paesistico / ambientale di almeno 10 metri di ampiezza lungo i lati prospicienti le aree con destinazione residenziale, con un'area di maggiore concentrazione arborea pari a 1900 mq da localizzare nei pressi del perimetro nord;*

*- Contribuire al progetto di città pubblica, attraverso l'obbligo di raggiungere una quota di punteggio pari a 10 punti come assegnati all'interno della tabella "criteri per la determinazione della qualità dei progetti", voce numero 14 (RR02 - Normativa di piano - art. 34);*

*- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".*

*- Prevedere interventi di adeguamento della viabilità realizzando il tratto di collegamento tra Via Enrico Fermi e Via Umberto Olevano: tale opera sarà a carico del soggetto attuatore, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione e non scomputabile, non sarà oggetto di monetizzazione.*

# AT 6

## Via Sant'Albino Alcuino

### DESCRIZIONE

L'ambito interessato dalla trasformazione si trova sul confine orientale del nucleo urbano di Mortara, in un particolare contesto storico-paesaggistico: le aree, utilizzate oggi a fini agricoli, sono lambite nella parte orientale dal corso del Torrente Arbogna, mentre a sud lungo Via S. Albino Alcuino dal percorso della via francigena.

Inoltre, le aree fanno parte di un più ampio comparto urbano in cui sono presenti, oltre all'ex impianto industriale della Marzotto, anche importanti servizi a livello comunale e sovracomunale (incentrati soprattutto sull'offerta sportivo-ricreativa e scolastica).

### INQUADRAMENTO CATASTALE



**Foglio**  
18

**Mappali**  
1151

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

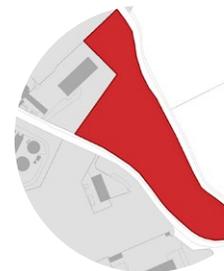
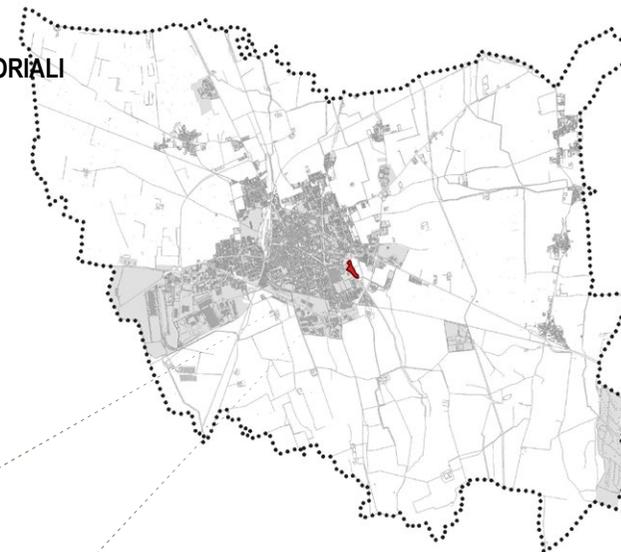
Via Sant'Albino Alcuino  
Mortara - zona est

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Residenziale  
Agricola  
Servizi pubblici



**ST - Superficie territoriale**  
16.394 mq



# AT 6

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	15.453 mq
SL prevista	5.402 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 30% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 30% della SF
H - Altezza	12 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale;

dP - destinazione produttiva: 2.1 - 2.5 - 2.6;

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.8 - 3.10 - 3.11

dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi



## Legenda

 Ambito di trasformazione

 Spazi per la realizzazione delle superfici residenziali

 Fascia di mitigazione ambientale

# AT 6

## PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- Allo scopo di costituire un opportuno limite tra il tessuto residenziale e il torrente Arbogna e una mitigazione dell'impatto paesaggistico del comparto, si prescrive la realizzazione di fasce arboree / arbustive con funzione di mitigazione paesistico / ambientale di almeno 10 metri di ampiezza lungo i lati prospicienti il torrente stesso. Allo stesso tempo, si prevede la realizzazione un'area di maggiore concentrazione arborea pari a 2.500 mq da localizzare nei pressi del perimetro nord in prossimità del Liceo scolastico;

- Prosecuzione delle piantumazioni lungo il torrente Arbogna anche esternamente all'Ambito di Trasformazione, verso sud lungo Via S. Albino fino al raggiungimento dell'omonima abbazia. Questo intervento dovrà avvenire tramite accordi tra privati opportunamente sancito e documentato nella convenzione urbanistica (e trascritto nei registri immobiliari) oppure attraverso la corresponsione del valore di acquisizione delle aree necessarie da parte dell'Amministrazione (in base al valore economico stabilito da perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate) e del valore di progettazione e realizzazione della piantumazione;

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";

- Cessione e realizzazione del servizio di progetto n. 18, così come identificato dal Piano dei Servizi. L'ambito dovrà farsi carico, a proprie cure e spese e non oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione, della progettazione e realizzazione delle opere di SUDS (Sistema Urbano di Drenaggio Sostenibile) previste dallo stesso Piano dei Servizi e meglio approfondite tramite la progettualità concertata con l'Amministrazione.

# AT 7

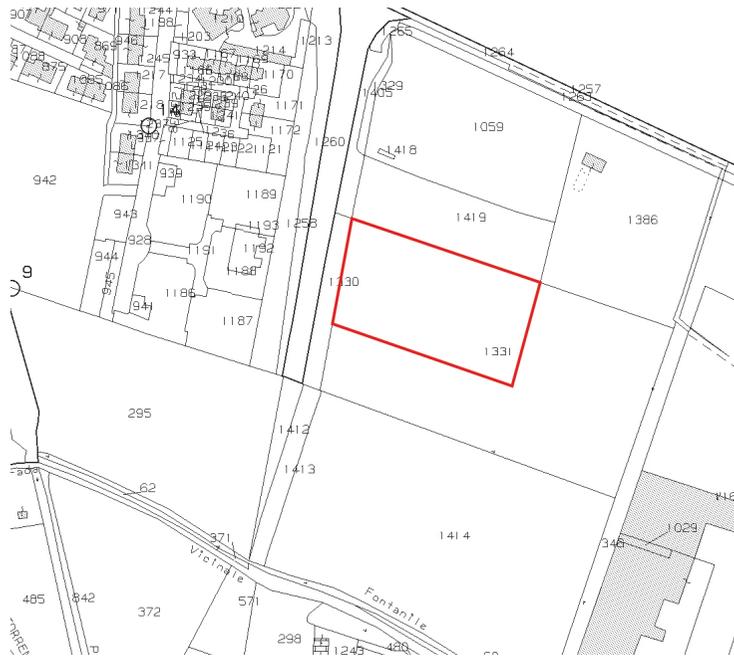
## Viale Vecellio

### DESCRIZIONE

L'ambito interessato dalla trasformazione si trova sul confine orientale del nucleo urbano di Mortara, all'interno di un particolare contesto storico-paesaggistico: le aree, utilizzate oggi a fini agricoli, si posizionano nelle immediate vicinanze del complesso storico-culturale dell'Abbazia Sant'Albino mentre vengono lambite lungo la porzione est dal percorso della via francigena.

Inoltre, si rileva come la struttura urbana che circonda l'ambito sia principalmente composta da funzioni di carattere residenziale, produttiva e commerciale, oltre a evidenziare la presenza a nord del complesso ospedaliero "Asilo Vittoria".

### INQUADRAMENTO CATASTALE



**Foglio**  
35

**Mappali**  
1331

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

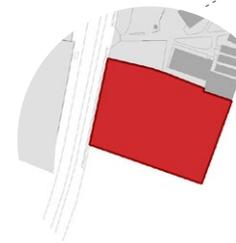
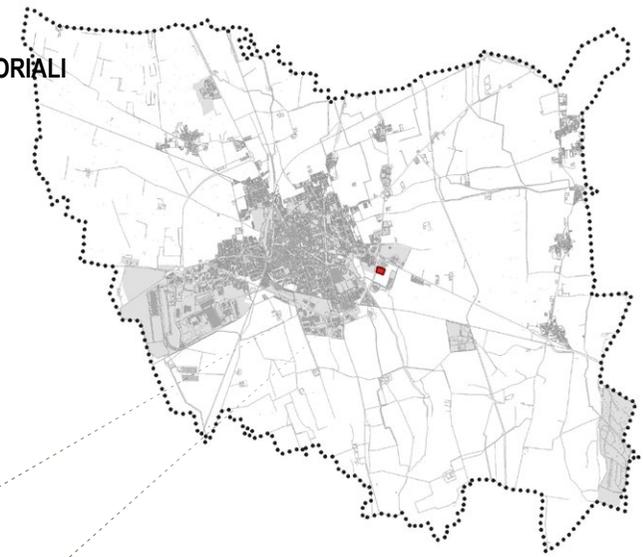
Viale Vecellio  
Mortara - zona est

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Residenziale  
Agricola  
Servizi pubblici  
Produttive/commerciali



**ST - Superficie territoriale**  
10.500 mq



# AT 7

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	10.500 mq
SL prevista	9.000 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 80 % della SF
SP - Superficie permeabile	min. 15 % della SF
H - Altezza	16 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva: 2.1 - 2.5 - 2.6;

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.10 - 3.11

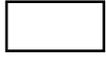
dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi



## Legenda

-  Ambito di trasformazione
-  Ambito di completamento a carattere produttivo
-  Fascia di mitigazione ambientale interna all'ambito
-  Area di cessione
-  Fascie di mitigazione ambientale esterne all'ambito

# AT 7

## PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i **seguenti contenuti minimi**:

- Allo scopo di costituire un opportuno limite tra il tessuto produttivo e il territorio agricolo (attraverso una mitigazione dell'impatto paesaggistico del comparto), si prescrive la realizzazione di fasce arboree / arbustive con funzione di mitigazione paesistico / ambientale di almeno 10 metri di ampiezza lungo il lato meridionale ed orientale.

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";

- Allo scopo di contribuire alla realizzazione di un adeguato intorno al complesso monumentale di Sant'Albino la trasformazione deve cedere all'Amministrazione le aree agricole appositamente individuate nella suggestione progettuale (pari a circa 50.000 mq). A carico economico della trasformazione dovranno essere messe a dimora alberature (secondo le indicazioni progettuali dell'elaborato DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi"):

- poste in adiacenza alla fascia di mitigazione paesistico/ambientale del lato meridione dell'AT in modo da costituire, complessivamente, una macchia arborea di profondità pari ad almeno 30 metri;

- lungo tutto il lato occidentale dell'ambito D1 prossimo a Sant'Albino così come rappresentato schematicamente nella suggestione progettuale della scheda. Tale intervento dovrà essere costituito da un doppio filare di alberi ad alto fusto.

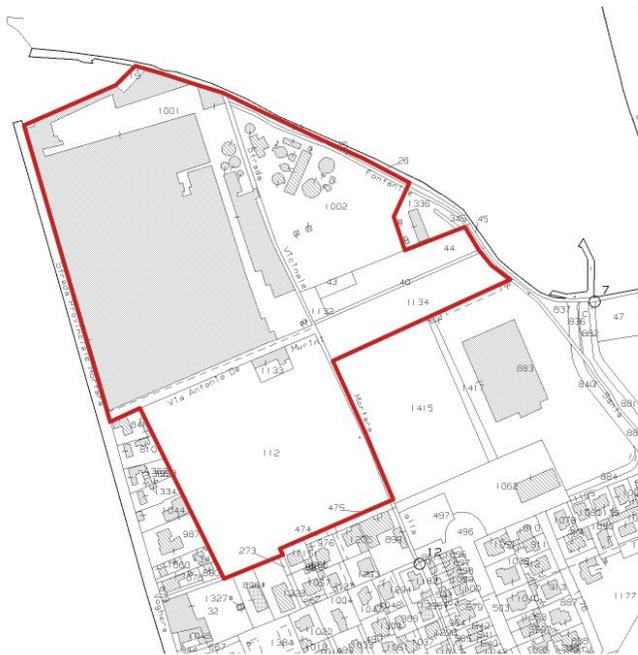
# ATR 1

## SS 211 - Via Sant'Albino Alcuino

### DESCRIZIONE

Le aree oggetto di trasformazione riguardano gli spazi e gli edifici della Ex Marzotto, un'importante realtà industriale che ha rappresentato un tassello importante dello sviluppo sociale ed economico della città, oggi in stato di dismissione totale delle attività. Fanno parte dell'ambito sia gli edifici produttivi sia gli impianti tecnologici attestati lungo Via S. Albino Alcuino, ma anche le aree a sud dell'impianto (libere da edificazioni e utilizzati attualmente a fini agricoli) e le aree su cui è cresciuta della vegetazione spontanea nella parte orientale dello stabilimento.

### INQUADRAMENTO CATASTALE



**Foglio**  
35

#### Mappali

19 - 24 - 25 - 40 - 44 -  
112 - 133 - 345 - 1001  
- 1002 - 1132 - 1133 -  
1134

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

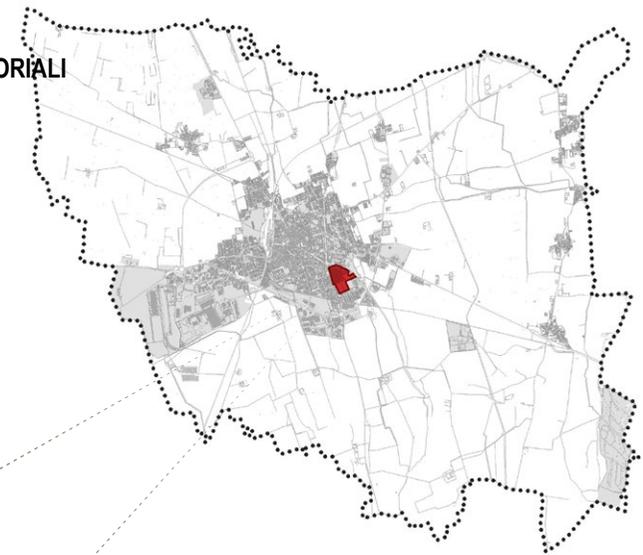
SS 211 -  
Via Sant'Albino Alcuino  
Mortara - zona est

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Residenziale  
Commerciale



**ST - Superficie territoriale**  
97.495 mq



**SC - Superficie coperta**  
38.586 mq - 40 % della ST



# ATR 1

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	97.495 mq
SL prevista	esistente ( di cui max 10.000 mq per destinazione residenziale)
RC - Rapporto di copertura	max. 40% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 30% della SF
H - Altezza	esistente (esclusa la residenza); 11 m - residenza
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 50 pt

Modalità di attuazione *Pianificazione attuativa*

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale

dP - destinazione produttiva: 2.1 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.93.10 - 3.11

dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi



## Legenda

- Ambito di rigenerazione
- Reinterpretazione degli spazi produttivi e del lavoro
- Recupero dell'archeologia industriale esistente
- Spazi per la realizzazione delle nuove superfici a carattere residenziali
- Fascia di mitigazione ambientale
- Nuova viabilità prevista
- Spazi a parcheggio privato
- Parco pubblico lineare

# ATR 1

## PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- Con l'obiettivo di valorizzare la porta di ingresso al centro urbano per chi proviene da Lomello, l'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere, a proprie cure e spese e non oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione, la riqualificazione urbana di tutta la Strada Lomellina attraverso un progetto concordato con l'Amministrazione. Allo scopo, inoltre, di proseguire il sistema di verde pubblico lineare lungo Via Dante, all'interno di questa riqualificazione dovrà essere prevista la realizzazione di un parco pubblico lineare di profondità pari a circa 40 m, che prosegua poi in Via de Murini e colleghi con l'area piantumata in previsione;

- Previsione di un'ampia area verde piantumata, pari ad almeno 20.000 mq con una funzione prevalentemente paesaggistica ed ambientale, nelle aree attualmente libere tra Via de Murini e Via S. Albino, che dovrà rimanere di proprietà privata (con, eventualmente, limitati spazi pubblici di collegamento ciclopedonale);

- Recupero e restauro della porzione di edifici industriali su Via S. Albino, di limitata altezza e non appartenenti agli spazi di produzioni principali;

- Sull'area occupata attualmente dagli ex spazi di produzione è possibile prevedere un unico ampio edificio in cui possono alternarsi destinazioni d'uso diverse (ad esclusione della residenza) con una impronta architettonica che richiami l'edificio industriale preesistente (copertura a shed con installazione di pannelli fotovoltaici adeguatamente dimensionato anche in relazione all'eventuale partecipazione e condivisione dell'energia prodotta all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), d'Intesa con la Pubblica Amministrazione);

- La Superficie Lorda esistente persa per la realizzazione delle opere pubbliche previste può essere recuperata, fino ad un massimo di 10.000 mq, per la realizzazione di residenze da localizzarsi nell'area libera tra Via de Murini e Via Rolla e Via Giusti. La presentazione dei titoli abilitativi per la loro realizzazione devono essere preceduti dal completamento del processo di bonifica dell'intero impianto industriale e dal collaudo riguardante il parco pubblico lineare.

- la viabilità di accesso alle nuove residenze dovrà avvenire attraverso il prolungamento di Via de Murini fino a Via S. Albino costeggiando l'impianto industriale/lavorativo, valutando il miglior sistema di circolazione stradale per non gravare eccessivamente su Strada per Lomello.

# ATR 2

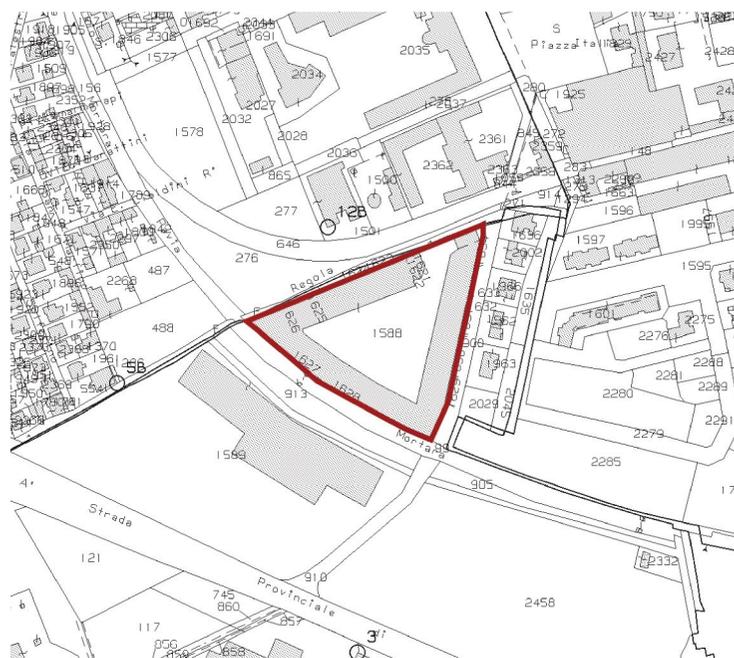
## SP 494

### DESCRIZIONE

L'ambito interessato dalla trasformazione si localizza a sud del tessuto urbano centrale di Mortara, nei pressi del ramo ferroviario che collega Mortara con Vercelli e Pavia.

L'area, oggi in parte abbandonata, fa parte del contesto urbano residenziale diffuso e strettamente correlata agli ambiti urbani produttivi situati lungo la porzione sud, i quali si trovano oggi in fase di trasformazione rispetto agli usi originali, preosequendo la loro trasformazione verso una vocazione principalmente orientata agli usi produttivi e terziari.

### INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio  
36

Mappali  
1588

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

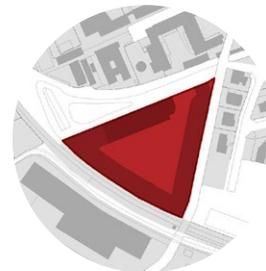
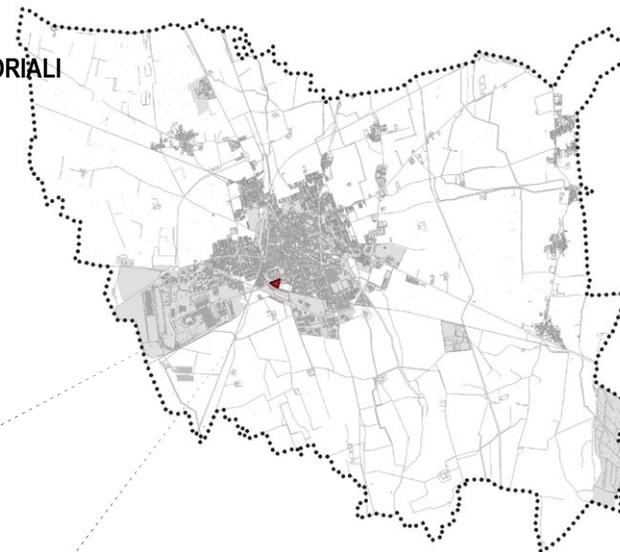
SP 494  
Mortara - zona sud

#### Stato dei luoghi

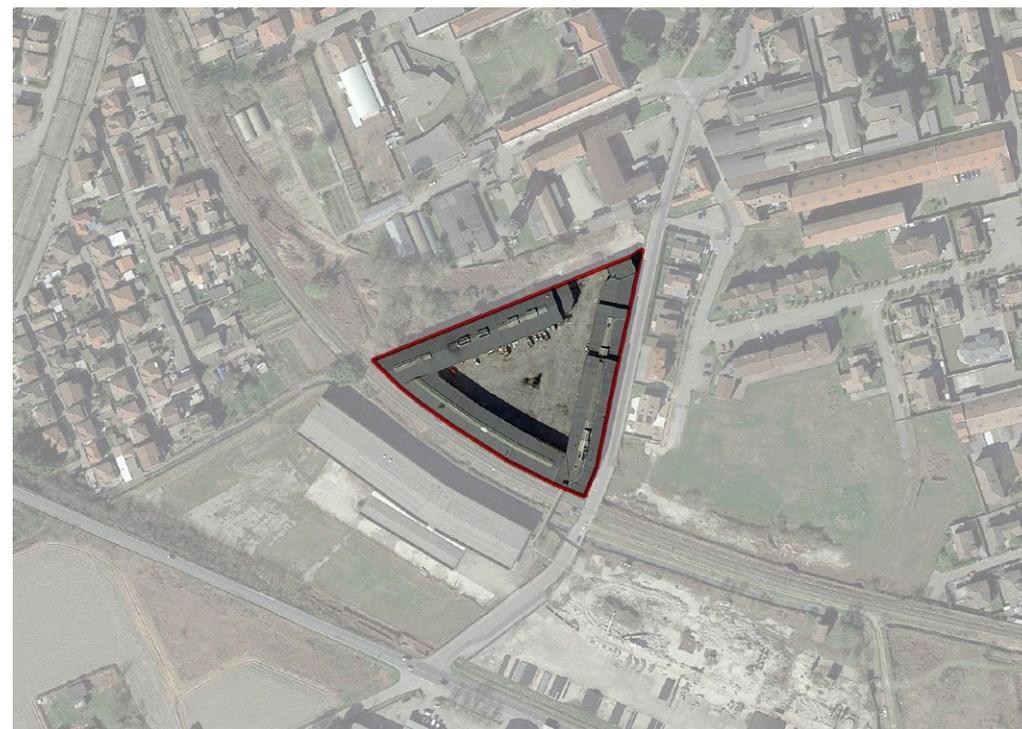
Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Industriale / commerciale



ST - Superficie territoriale  
10.959 mq



# ATR 2

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	10.959 mq
SL prevista	esistente
RC - Rapporto di copertura	esistente
SP - Superficie permeabile	esistente
H - Altezza	10 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt

Modalità di attuazione *Pianificazione attuativa*

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 8 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

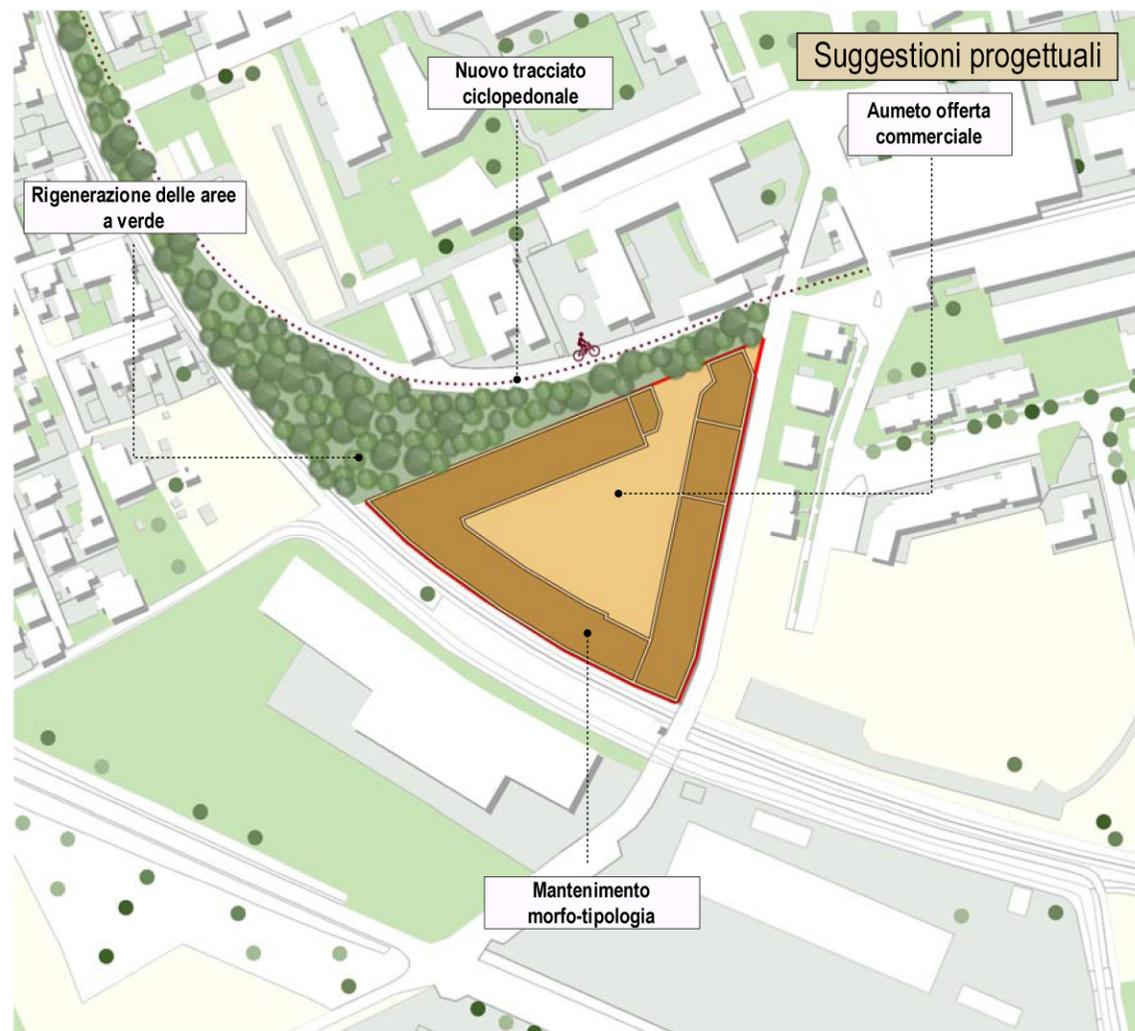
dP - destinazione produttiva: 2.1a - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.10 - 3.11

dT - destinazione terziaria;

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi



## Legenda

-  Ambito di rigenerazione
-  Comparto a carattere commerciale
-  Valorizzazione area verde residuale
-  Recupero e rigenerazione delle strutture esistenti
-  Nuovo tracciato ciclopedonale di progetto

# ATR 2

## PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- La rigenerazione del comparto deve mantenere le caratteristiche morfo-tipologiche esistenti (intese come tipologia a corte), pur ammettendo modifiche rispetto alle altezze, alla sagoma e ai prospetti.

- Cessione e realizzazione del servizio di progetto n. 11, così come identificato dal Piano dei Servizi.

- L'ambito dovrà farsi carico, a proprie cure e spese e non oggetto di scompu- to degli oneri di urbanizzazione, della progettazione e realizzazione del verde piantumato e del prolungamento del percorso ciclopedonale verso la stazione ferroviaria previste dallo stesso Piano dei Servizi (Servizio in progetto n. 10) e meglio approfondite tramite la progettualità concertata con l'Amministrazione.

- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dal Regolamento Edilizio).

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".

# ATR 3

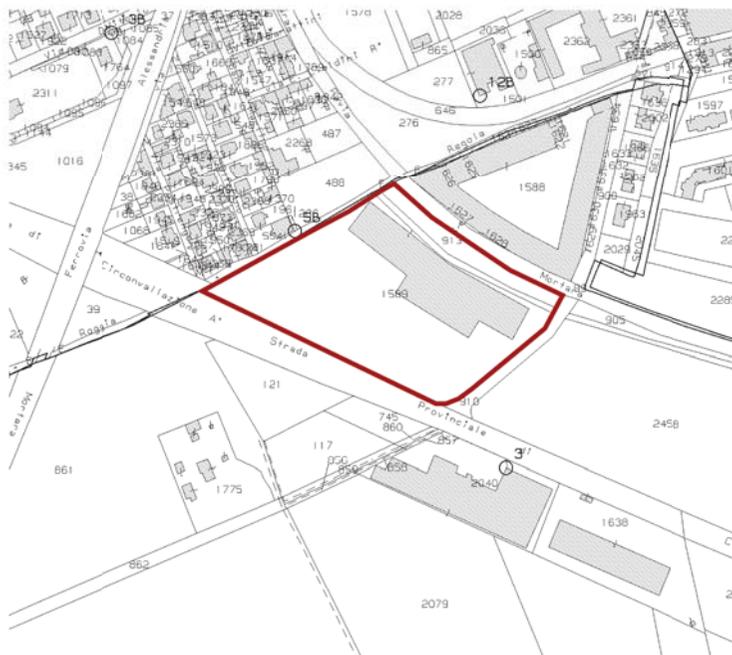
## SP 494

### DESCRIZIONE

L'ambito interessato dalla trasformazione si localizza a sud del tessuto urbano centrale di Mortara, al di là del ramo ferroviario che collega Mortara con Vercelli e Pavia e prospiciente la SP494.

L'area, oggi dismessa dall'attività industriale, fa parte di un contesto urbano più ampio racchiuso tra la ferrovia e la SP494, che è in fase di trasformazione rispetto agli usi originali e che sta progressivamente acquisendo un carattere commerciale e terziario.

### INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio  
36

Mappali  
913 - 1589

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

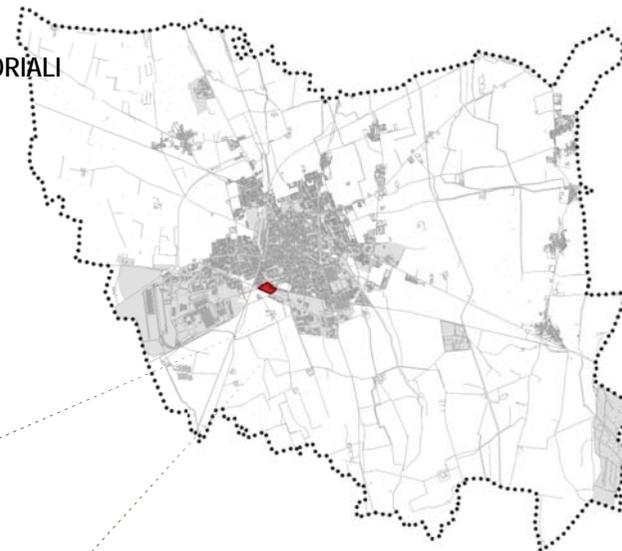
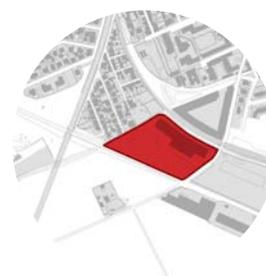
SP 494  
Mortara - zona sud

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Industriale / commerciale



ST - Superficie territoriale  
24.958 mq



# ATR 3

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	24.958 mq
SL prevista	5.000 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 75% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 30% della ST
H - Altezza	10 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 9 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt

Modalità di attuazione *Pianificazione attuativa*

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

- dP - destinazione produttiva;
- dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.9 - 3.10 - 3.11
- dT - destinazione terziaria;
- dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4
- dS - destinazione per servizi



## Legenda

-  Ambito di rigenerazione
-  Comparto a carattere produttivo
-  Spazi a parcheggio pubblico
-  Fascia di mitigazione paesag-gistica
-  Fascia di mitigazione ambientale
-  Nuova viabilità prevista

# ATR 3

## PRESCRIZIONI

- Prevedere l'installazione di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico) adeguatamente dimensionato anche in relazione all'eventuale partecipazione e condivisione dell'energia prodotta all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), d'Intesa con la Pubblica Amministrazione.

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- Prevedere e realizzare una fascia arborea prospiciente la ferrovia profonda almeno 30 metri, che deve rimanere di proprietà privata.

- Realizzazione di un nuovo asse viabilistico che metta in collegamento Via Martiri di Lidice con il quartiere "Palestro" (innestandosi su Via S. Martino o Via Solferino)

- Realizzazione di un parcheggio pubblico sul lato nord del nuovo asse viabilistico di almeno 4.000 mq di superficie.

- Realizzazione di una piantumazione continua lungo tutta la SP494 in continuità con le previsioni degli ATR 4, 5 e 6 e secondo un progetto coordinato e concertato con l'Amministrazione.

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".

- Prevedere il miglioramento dell'accessibilità con interventi di razionalizzazione delle immissioni finalizzate a risolvere eventuali situazioni di pericolosità degli incroci o a contenere gli impatti sui flussi di traffico della viabilità principale, attraverso la realizzazione di una rotatoria lungo l'incrocio tra Via Martiri di Lidice e la SP494. Tale opera di urbanizzazione è a carico progettuale e realizzativo dell'operatore economico: a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere utilizzato per la realizzazione diretta dell'opera.

- In caso in cui l'Amministrazione avesse provveduto alla realizzazione della rotatoria sulla SP494 l'attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale del valore economico dell'intervento.

# ATR 4

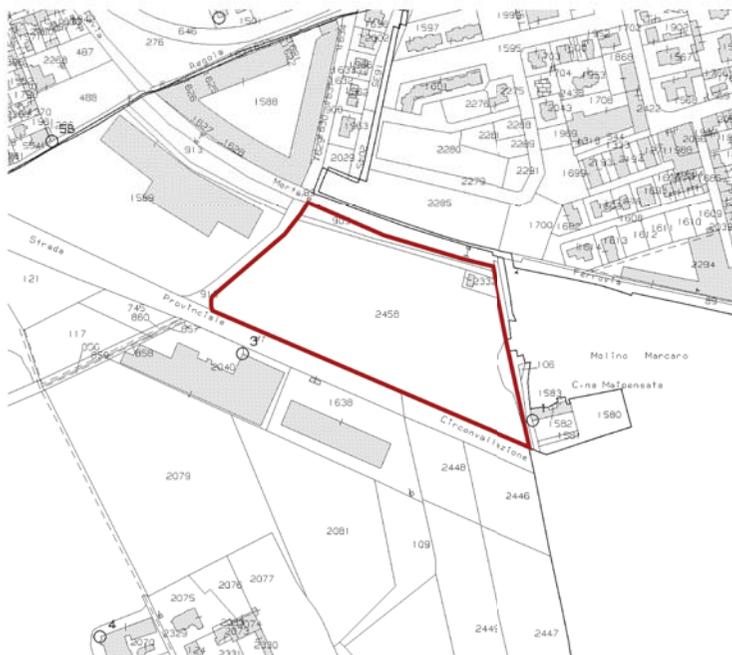
## SP 494

### DESCRIZIONE

L'ambito interessato dalla trasformazione si localizza a sud del tessuto urbano centrale di Mortara, al di là del ramo ferroviario che collega Mortara con Vercelli e Pavia e prospiciente la SP494.

L'area, oggi parzialmente adibita a deposito produttivo, fa parte di un contesto urbano più ampio racchiuso tra la ferrovia e la SP494, che è in fase di trasformazione rispetto agli usi originali e che sta progressivamente acquisendo un carattere commerciale e terziario.

### INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio  
36

Mappali  
905 - 2332 - 2458

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

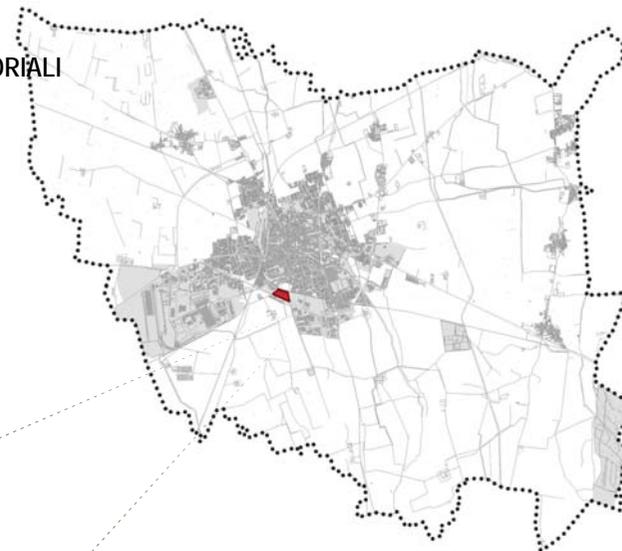
SP 494  
Mortara - zona sud

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Industriale / commerciale



ST - Superficie territoriale  
26.806 mq



# ATR 4

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	26.806 mq
SL prevista	15.000 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 75% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 30% della SF
H - Altezza	10 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 9 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 9 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva;

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.9 - 3.10 - 3.11

dT - destinazione terziaria;

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi



## Legenda

 Ambito di rigenerazione

 Comparto a carattere produttivo

 Spazi a parcheggio pubblico

 Fascia di mitigazione paesaggistica

 Fascia di mitigazione ambientale

 Nuova viabilità prevista

# ATR 4

## PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo dovrà avere i seguenti **contenuti minimi**:

- Prevedere e realizzare una fascia arborea prospiciente la ferrovia profonda almeno 40 metri, che deve rimanere di proprietà privata (anche, eventualmente, con interposa viabilità vicinale e canali irrigui)

- Realizzazione di un nuovo asse viabilistico che metta in collegamento Via Martiri di Lidice con l'ATR 5, secondo un progetto coordinato e concertata con l'Amministrazione.

- Realizzazione di un parcheggio pubblico sul lato nord del nuovo asse viabilistico di almeno 4.000 mq di superficie.

- Realizzazione di una piantumazione continua lungo tutta la SP494 in continuità con le previsioni degli ATR 3, 5 e 6 e secondo un progetto coordinato e concertata con l'Amministrazione.

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".

- Prevedere il miglioramento dell'accessibilità con interventi di razionalizzazione delle immissioni finalizzate a risolvere eventuali situazioni di pericolosità degli incroci o a contenere gli impatti sui flussi di traffico della viabilità principale, attraverso la realizzazione di una rotonda lungo l'incrocio tra Via Martiri di Lidice e la SP494. Tale opera di urbanizzazione è a carico progettuale e realizzativo dell'operatore economico: a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere utilizzato per la realizzazione diretta dell'opera.

- In caso in cui l'Amministrazione avesse provveduto alla realizzazione della rotonda sulla SP494 l'attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale del valore economico dell'intervento.

- Prevedere l'installazione di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico) adeguatamente dimensionato anche in relazione all'eventuale partecipazione e condivisione dell'energia prodotta all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), d'Intesa con la Pubblica Amministrazione.

# ATR 5

## SP 494

### DESCRIZIONE

L'ambito interessato dalla trasformazione si localizza a sud del tessuto urbano centrale di Mortara, al di là del ramo ferroviario che collega Mortara con Vercelli e Pavia e prospiciente la SP494.

L'area, oggi non utilizzata per alcuna attività, fa parte di un contesto urbano più ampio racchiuso tra la ferrovia e la SP494, che è in fase di trasformazione rispetto agli usi originali e che sta progressivamente acquisendo un carattere commerciale e terziario.

### INQUADRAMENTO CATASTALE

avia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AGNELLO ANNA



**Foglio**  
37

**Mappali**

1580 - 1581 - 1582 -  
1583

335 - 336 - 337 - 339 -  
342 - 343 - 344 - 345 -  
349 - 350 - 352 - 353 -  
354 - 355 - 373 - 419 -  
420 - 421 - 422 - 423 -  
424 - 429 - 430 - 431 -  
436 - 426 - 427 - 428 -  
429

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

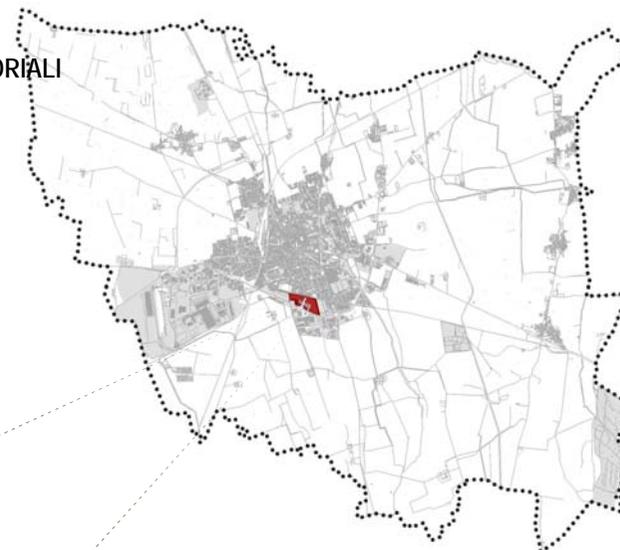
SP 494  
Mortara - zona sud

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Industriale / commerciale



**ST - Superficie territoriale**  
67.633 mq



# ATR 5

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	67.633 mq
SL prevista	50.000 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 70 % della SF
SP - Superficie permeabile	min. 30 % della SF
H - Altezza	10 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10- elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 8 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.9 - 3.10 - 3.11 - 3.12

dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi

L'insediamento di strutture commerciale dC 3.2 e dC 3.3 potrà interessare al massimo 10.000 di SL



## Legenda

-  Ambito di rigenerazione
-  Comparto a carattere commerciale
-  Comparto a carattere produttivo
-  Spazi a parcheggio pubblico

-  Fascia di mitigazione ambientale
-  Nuova viabilità prevista
-  Fascia di mitigazione paesaggistica

# ATR 5

## PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo ha le seguenti **prescrizioni**:

- il progetto di rigenerazione dell'Ambito potrà prevedere la realizzazione di strutture commerciali di categoria dC 3.2 e dC 3.3 solo all'interno del "comparto commerciale" (così come individuato nelle suggestioni progettuali).

- Prevedere, attraverso il Preverdissement di cui alle Norme del Documento di Piano, la realizzazione di una fascia arborea prospiciente la ferrovia profonda almeno 20 metri, che deve rimanere di proprietà privata (anche, eventualmente, con interposta viabilità vicinale e canali irrigui). L'attuazione del Preverdissement consente il mantenimento delle previsioni della destinazione commerciale dC 3.2 e 3.3.

- Realizzazione di un nuovo asse viabilistico che metta in collegamento l'ATR 4 con l'ATR 6, secondo un progetto coordinato e concertato con l'Amministrazione.

- Prevedere il miglioramento dell'accessibilità con interventi di razionalizzazione delle immissioni finalizzate a risolvere eventuali situazioni di pericolosità degli incroci o a contenere gli impatti sui flussi di traffico della viabilità principale, attraverso la realizzazione di una rotatoria lungo la SP494.

- Realizzazione di un magazzino comunale, secondo le specifiche progettuali che verranno indicate e concertate con l'Amministrazione, dell'ampiezza minima pari a 400 m.

- Le opere di urbanizzazione nonché gli altri standard previsti (e su indicati come prescrizioni) sono a carico progettuale e realizzativo dell'operatore economico: a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere utilizzato per la realizzazione diretta di tali opere. In caso in cui l'Amministrazione avesse provveduto alla

realizzazione della rotatoria sulla SP494 o non ritenga necessario la realizzazione di un nuovo magazzino comunale, l'attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale del valore economico dell'intervento.

- Realizzazione di una piantumazione continua lungo tutta la SP494 in continuità con le previsioni degli ATR 3, 4 e 6 e secondo un progetto coordinato e concertato con l'Amministrazione.

- Realizzazione di una barriera verde piantumata a protezione delle residenze esistenti sul lato sud-ovest dell'Ambito.

- Realizzazione di un corridoio ecologico che attraversi l'Ambito a partire dalla rotatoria esistente fino alla fascia arborea prospiciente la ferrovia.

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".

- Prevedere l'installazione di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico) adeguatamente dimensionato anche in relazione all'eventuale partecipazione e condivisione dell'energia prodotta all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), d'Intesa con la Pubblica Amministrazione.

# ATR 6

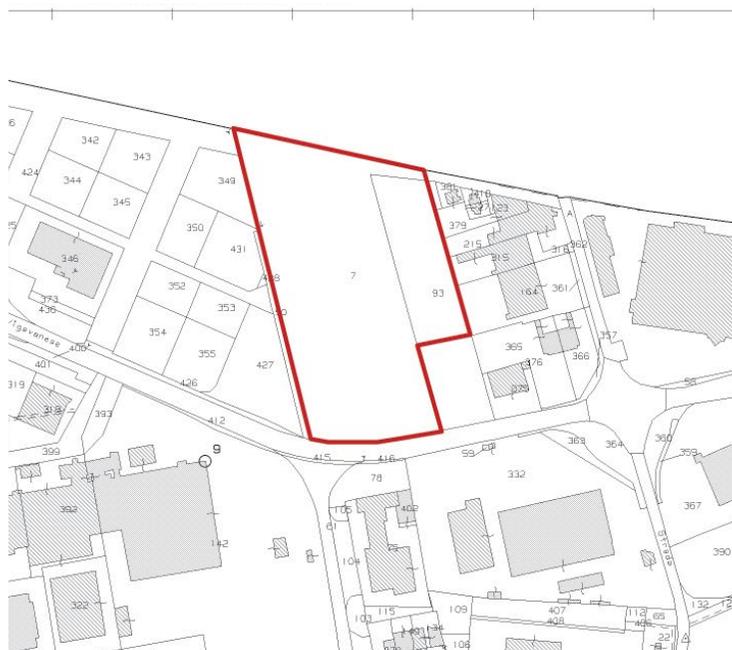
## SP 494

### DESCRIZIONE

L'ambito interessato dalla trasformazione si localizza a sud del tessuto urbano centrale di Mortara, al di là del ramo ferroviario che collega Mortara con Vercelli e Pavia e prospiciente la SP494.

L'area, oggi utilizzata a fini agricoli, fa parte di un contesto urbano più ampio racchiuso tra la ferrovia e la SP494, che è in fase di trasformazione rispetto agli usi originali e che sta progressivamente acquisendo un carattere commerciale e terziario.

### INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio  
37

Mappali  
7 - 93

### DATI GENERALI E TERRITORIALI

#### Localizzazione

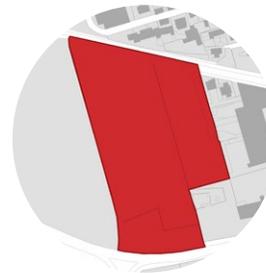
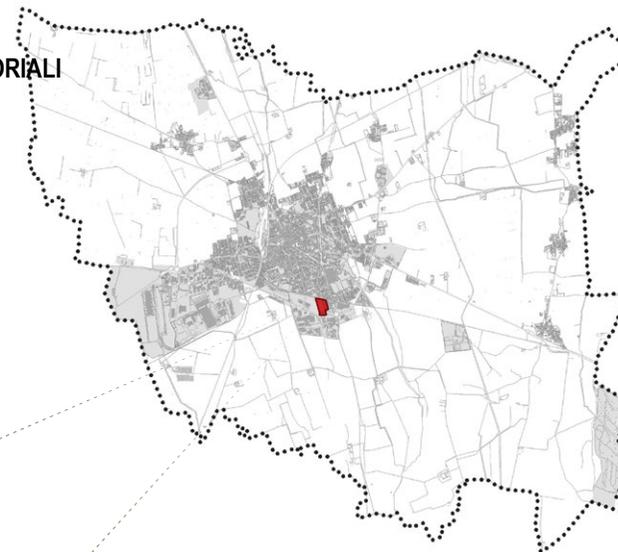
SP 494  
Mortara - zona sud

#### Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Agricolo

#### Funzioni al contorno

Industriale / commerciale



ST - Superficie territoriale  
34.054 mq



# ATR 6

## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	34.054 mq
SL prevista	20.000 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 75 % della SF
SP - Superficie permeabile	min. 30 % della SF
H - Altezza	10 m
Aree per servizi	Art. 6 - elaborato SR02 Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Parcheggi pertinenziali	Art. 10 - elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole
Qualità del progetto	min. 40 pt
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 8 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dP - destinazione produttiva

dC - destinazione commerciale: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.5 - 3.6 - 3.7 - 3.8 - 3.9 - 3.10 - 3.11 - 3.12

dT - destinazione terziaria

dRi - destinazione ricettiva: 5.1 - 5.2 - 5.4

dS - destinazione per servizi

L'insediamento di strutture commerciali dC 3.2 e dC 3.3 potrà interessare al massimo 7.500 di SL



## Legenda

- Ambito di rigenerazione
- Comparto a carattere commerciale
- Comparto a carattere produttivo
- Spazi a parcheggio pubblico
- Fascia di mitigazione paesaggistica
- Fascia di mitigazione ambientale
- Nuova viabilità prevista

# ATR 6

## PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il piano attuativo ha le seguenti **prescrizioni**:

- il progetto di rigenerazione dell'Ambito potrà prevedere la realizzazione di strutture commerciali di categoria dC 3.2 e dC 3.3 solo all'interno del "comparto commerciale" (così come individuato nelle suggestioni progettuali).

- Prevedere, attraverso il Preverdissement di cui alle Norme del Documento di Piano, la realizzazione di una fascia arborea prospiciente la ferrovia profonda almeno 20 metri, che deve rimanere di proprietà privata (anche, eventualmente, con interposta viabilità vicinale e canali irrigui). L'attuazione del Preverdissement consente il mantenimento delle previsioni della destinazione commerciale dC 3.2 e 3.3.

- Prevedere il miglioramento dell'accessibilità con interventi di razionalizzazione delle immissioni finalizzate a risolvere eventuali situazioni di pericolosità degli incroci o a contenere gli impatti sui flussi di traffico della viabilità principale, attraverso la realizzazione di una rotonda lungo la SP494. Tale opera di urbanizzazione è a carico progettuale e realizzativo dell'operatore economico: a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, il 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà essere utilizzato per la realizzazione diretta dell'opera.

- In caso in cui l'Amministrazione avesse provveduto alla realizzazione della rotonda sulla SP494 l'attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale del valore economico dell'intervento.

- Realizzazione di una piantumazione continua lungo tutta la SP494 in continuità con le previsioni degli ATR 3, 4 e 5 e secondo un progetto coordinato e concertato con l'Amministrazione.

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi".

- Prevedere l'installazione di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico) adeguatamente dimensionato anche per la partecipazione e condivisione dell'energia prodotta all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), d'Intesa con la Pubblica Amministrazione.